

UNIVERSITÉ DE BORDEAUX
FACULTÉ DE MÉDECINE ET DE PHARMACIE

1931-1932. — N° 67

LES
HABITATIONS A BON MARCHÉ
DE LA VILLE DE BORDEAUX

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN MÉDECINE

présentée et soutenue publiquement le Vendredi 18 décembre 1931

PAR

Pierre-Emmanuel-Eugène MARLETTE

ÉLÈVE DU SERVICE DE SANTÉ DE LA MARINE.

Né à PARIS (Seine), le 5 décembre 1907.

Examineurs de la Thèse	}	MM. LANDE, professeur.....	Président.
		MAURIAC, professeur.....	Juges.
		DAMADE, agrégé.....	
		PIÉCHAUD, agrégé.....	

BORDEAUX
IMPRIMERIE DE L'ACADÉMIE ET DES FACULTÉS
Y. CADORET
3, PLACE SAINT-CHRISTOLY, 3

1931



Digitized by the Internet Archive
in 2026

UNIVERSITÉ DE BORDEAUX
FACULTÉ DE MÉDECINE ET DE PHARMACIE

1931-1932. — N° 67

LES
HABITATIONS A BON MARCHÉ
DE LA VILLE DE BORDEAUX

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN MÉDECINE

présentée et soutenue publiquement le Vendredi 18 décembre 1931

PAR

Pierre-Emmanuel-Eugène MARLETTE

ELÈVE DU SERVICE DE SANTÉ DE LA MARINE.

Né à PARIS (Seine), le 5 décembre 1907.

Examinateurs de la Thèse	}	MM. LANDE, professeur.....	Président.
		MAURIAU, professeur.....	Juges.
		DAMADE, agrégé.....	
		PIÉCHAUD, agrégé.....	

BORDEAUX
IMPRIMERIE DE L'ACADÉMIE ET DES FACULTÉS
Y. CADORET
3, PLACE SAINT-CHRISTOLY, 3

1931

FACULTÉ DE MÉDECINE ET DE PHARMACIE DE BORDEAUX

M. SIGALAS..... Doyen.

PROFESSEURS HONORAIRES :

MM. POUSSON, MOURE, PRINCETEAU, W. DUBREUILH, RIVIÈRE,
BARTHE, LE DANTEC, DENIGÈS, AUCHÉ.

PROFESSEURS

MM.		MM.	
Clinique médicale.....	MAURIAC.	Zoologie et parasitologie.....	MANDOUL.
id.....	CASSAET.	Médecine expérimentale.....	DUPÉRIE.
Clinique chirurgicale.....	CHAVANNAZ.	Clinique ophtalmologique.....	TEULIÈRES.
id.....	BÉGOUIN.	Clinique chirurg. infantile et orthopédie.....	ROCHER.
Pathologie et thérapeutiques générales...	CARLES.	Clinique gynécologique.....	GUYOT.
Clinique d'accouchements.....	ANDÉRODIAS.	Clinique méd. des maladies des enfants...	CRUCHET.
Anatomie pathol. et microscopie clinique.	SABRAZÈS.	Chimie biologique et médicale.....	DELAUNAY.
Anatomie.....	VILLEMIN.	Physique médicale et pharmaceutique.....	SIGALAS.
Anatomie générale et histologie.....	G. DUBREUIL.	Médec. coloniale et clin. des mal. exotiques.	BONNIN.
Physiologie.....	PACHON.	Clinique des malad. cutanées et syphilitiques	PETGES.
Hygiène.....	LEURET.	Clinique des maladies des voies urinaires.	DUVERGEY.
Médecine légale et déontologie.....	LANDE.	Clinique des malad. nerveuses et mentales.	ABADIE.
Electroradiologie et clin. d'électricité médic.	RÉCHOU.	Clinique d'oto-rhino-laryngologie.....	PORTMANN.
Chimie.....	CHELLE.	Toxicologie et hygiène appliquée.....	LABAT.
Botanique et matière médicale.....	BEILLE.	Hydrologie thérapeutique et climatologie..	SELLIER.
Pharmacie.....	DUPOUY.		

MM. MICHELEAU¹ (Médecine générale), MURATET (Anatomie pathologique), GOLSE (Pharmacie).
IACOSTE (Histologie).

AGRÉGÉS EN EXERCICE :

MM.		MM.	
Anatomie.....	DUBECQ.	Chirurgie générale.....	PAPIN.
id.....	DUFOUR.	id.....	JEANNENEY.
Physiologie.....	FABRE.	id.....	CHARRIER.
Parasitologie et sciences naturelles.....	R. SIGALAS.	id.....	LOUBAT.
Médecine générale.....	CREYX.	Obstétrique.....	PERY.
id.....	AUBERTIN.	id.....	RIVIÈRE.
id.....	DAMADE.	Ophtalmologie.....	BEAUVIEUX.
id.....	PIÉCHAUD.	Dermatologie et syphiligraphie.....	JOULIA.
id.....	DELMAS-MARSALET.	Chimie générale pharmaceut. et toxicologie.	VITTE.
Maladies mentales.....	PERRENS.		

COURS COMPLÉMENTAIRES :

MM.		MM.	
Clinique dentaire.....	CAVALIÉ.	Puériculture.....	FAUGÈRE.
Médecine opératoire.....	PAPIN.	Démonstrations et préparations pharmac..	GOLSE.
Accouchements.....	RIVIÈRE.	Zoologie et parasitologie.....	R. SIGALAS.
Ophtalmologie.....	CABANNES.		

Orthopédie chez l'adulte, pour les accidentés du travail, les mutilés de guerre et les infirmes. MM. N.
Cours complémentaire annexe. — Prothèse et rééducation professionnelle..... GOURDON

Par délibération du 5 août 1879, la Faculté a arrêté que les opinions émises dans les Thèses qui lui sont présentées doivent être considérées comme propres à leurs auteurs, et qu'elle entend ne leur donner ni approbation ni improbation.



A MES PARENTS

A MA FEMME

A MA SOEUR — A MES FRERES

A MES AMIS
AUREGAN, DIAGNE, MARTINAUD, VESNAT

A MES CAMARADES DE L'ECOLE DE SANTE NAVALE

A MONSIEUR LE MÉDECIN GÉNÉRAL DARGEIN

*Directeur de l'Ecole principale du Service de santé
de la Marine et des Colonies,
Officier de la Légion d'honneur,
Croix de guerre,
Officier de l'Instruction publique.*

A MONSIEUR LE MÉDECIN EN CHEF MIRGUET

*Sous-Directeur de l'Ecole principale du Service de santé
de la Marine et des Colonies,
Officier de la Légion d'honneur,
Officier d'Académie.*

A MESSIEURS LES PROFESSEURS
DE L'ECOLE DE SANTE NAVALE

A MONSIEUR LE DOYEN DE LA FACULTE DE MEDECINE
DE BORDEAUX

A MESSIEURS LES PROFESSEURS
DE LA FACULTE DE MEDECINE DE BORDEAUX

A MONSIEUR LE DOCTEUR E. GINESTOUS

*Lauréat de l'Institut,
Lauréat de l'Académie de Médecine,
Adjoint au Maire de Bordeaux,
Président de l'Office municipal des Habitations à bon marché,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Instruction publique,*

Qui m'a inspiré ce travail.

A MON PRESIDENT DE THESE

MONSIEUR LE PROFESSEUR LANDE

*Professeur de Médecine légale et Déontologie
à la Faculté de Médecine de Bordeaux,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Croix de guerre,
Officier de l'Instruction publique.*

Qui m'a fait l'honneur de présider
cette thèse.

LES

HABITATIONS A BON MARCHÉ

DE LA VILLE DE BORDEAUX

AVANT-PROPOS

Avant de commencer ce travail, nous ne trouvons que des mots bien faibles pour exprimer à nos parents la reconnaissance que nous leur devons; c'est grâce à leurs sacrifices répétés que nous avons pu parvenir à ce terme, qui nous ouvre notre carrière. Nous remercions aussi nos Professeurs du Lycée Voltaire à Paris à qui nous sommes redevable de notre formation intellectuelle. Ensuite, les Médecins de l'Hôpital maritime de Brest nous ouvrirent les portes de la médecine; enfin les Maîtres de la Faculté de médecine de Bordeaux et les Professeurs de l'Ecole de Santé navale nous ont fait ce que nous sommes.

C'est avec joie que nous avons traité le sujet : « Les habitations à bon marché de la ville de Bordeaux ». En montrant la grande œuvre accomplie par cette ville, nous essaierons, avec nos moyens, bien imparfaits, hélas ! de payer la dette de reconnaissance que nous lui devons pour l'hospitalité

qu'elle nous a accordée pendant quatre ans; pour les études qu'elle nous a permis de faire sous l'auspice des grands noms de sa Faculté; enfin, pour le bonheur que nous y avons trouvé.

Que nos remerciements aillent aussi à M. le Professeur Lande, qui a bien voulu présider cette thèse, et à ceux qui nous ont permis de mettre au point cette étude : MM. le Docteur Ginestous, adjoint au maire, délégué à l'Hygiène; le Docteur Llaguet, directeur du Bureau d'hygiène; M. Bésineau, directeur de l'Office public d'habitations à bon marché.

INTRODUCTION

Dans un discours qu'il prononçait en 1872 au Conseil départemental d'hygiène de la Gironde, M. le Docteur Levieux, parlant des habitations des pauvres, disait : « On ne sort jamais de ces habitations que profondément pénétré des proportions considérables que doit prendre en temps d'épidémie la grave question des logements insalubres. Cette question est en effet la plus intéressante et la plus pratique de toutes celles qui se rattachent à la prophylaxie des maladies contagieuses, et ce n'est pas sans raison qu'on a considéré l'insalubrité des habitations comme la principale source de toutes les misères, de tous les vices et de toutes les calamités d'un état social. »

D'autre part, le Professeur Gourmont, dans son *Précis d'hygiène*, écrit : « L'insalubrité des maisons est la principale cause des maladies qui sévissent dans les agglomérations humaines... Il n'est permis à aucun gouvernement, à aucune municipalité, de se désintéresser de la lutte contre la maison insalubre. »

Il est incontestable que cette question d'habitation hygiénique est d'une importance considérable dans la bonne administration d'une ville. On peut difficilement mettre en doute l'influence néfaste du taudis sur la santé publique; on la retrouve dans les maladies infectieuses aiguës, dont le surpeuplement, l'encombrement, le manque d'air et de lumière, sont des causes favorisantes indéniables; et aussi dans les affections chroniques (tuberculose, rachitisme), par qui elle atteint la race aussi bien dans la génération présente que dans celles à venir.

A Bordeaux, deux études ont particulièrement retenu notre attention : la première date de 1910 et est due au Docteur Ginestous (celui-ci joignant à sa science médicale des connaissances approfondies en hygiène sociale), qui a montré le rôle de l'insalubrité dans l'étiologie de la tuberculose. En 1928, le Docteur Berchon, dans sa thèse, reprit le même thème et arriva à des conclusions identiques; il y ajouta les moyens de lutter contre ce fléau, sous la forme des « quatre règles de l'hygiéniste » :

- 1° Découvrir les logements insalubres;
- 2° Détruire le taudis;
- 3° Améliorer les logements insalubres;
- 4° Construire des logements salubres.

Nous allons essayer de montrer dans ce travail comment la ville de Bordeaux a appliqué ces quatre règles et quels résultats elle a obtenus. Par le Bureau d'hygiène et le casier sanitaire, elle satisfait les trois premières règles. Par l'Office d'habitations à bon marché, elle met en pratique la dernière. Nous montrerons aussi qu'il faut une unité de plan d'action entre le Bureau d'hygiène et l'Office d'habitations à bon marché, celui-ci construisant des logements salubres là où le premier a détruit des taudis. Enfin, nous tenterons de montrer comment l'œuvre de la ville de Bordeaux pourrait être facilitée par certaines modifications apportées à la loi.

Notre plan sera donc le suivant :

- I. — *Les lois sur les habitations à bon marché.*
- II. — *Surveillance sanitaire des immeubles.*
- III. — *L'Office d'habitations à bon marché. Son œuvre.*
- IV. — *Nécessité de l'union du Bureau d'hygiène et de l'Office d'habitations à bon marché.*
- V. — *Modifications à apporter à la loi : les expropriations de quartier.*
- VI. — *Conclusions.*

CHAPITRE PREMIER

LES LOIS SUR LES HABITATIONS A BON MARCHÉ

I. — Historique et but des diverses lois sur les habitations à bon marché.

C'est à l'époque du second Empire que remonte la première intervention de l'Etat dans la question du logement des classes ouvrières; mais il faut attendre jusqu'au 5 novembre 1894 pour que paraisse la loi fondamentale en la matière. Dès lors, l'Etat se préoccupa de favoriser la construction d'habitations à bon marché en France. Mais à cette date, et durant le cours des dix premières années du xx^e siècle, on ignorait la crise du logement; c'est pourquoi les lois du 5 novembre 1894, du 12 avril 1906 et du 10 avril 1908 (ou loi Ribot) avaient surtout pour but de développer la petite propriété familiale, en la rendant accessible aux ouvriers et employés grâce aux avances de l'Etat. Elles permettaient la création de sociétés coopératives d'habitations à bon marché, puis plus tard de sociétés de crédit immobilier.

A la fin de 1912, on note le début de la crise du logement, due au fait que le peuplement marchait plus vite que la construction. Par la loi du 23 décembre 1912 furent créés des offices publics d'habitations à bon marché chargés de construire et de gérer des immeubles donnés en location ordinaire. Mais des préoccupations politiques influèrent sur l'élaboration de cette loi et la rendirent pratiquement inapplicable; à tel point qu'au début de la guerre de 1914 quelques offices seu-

lement étaient créés sur le papier, mais aucun n'avait encore réussi à fonctionner.

De 1914 à 1918, ces tentatives furent suspendues par les hostilités, à qui chacun dut consacrer son temps, sinon sa vie.

A la fin de la guerre, on se trouva en présence de la crise du logement; en effet, non seulement la construction avait été complètement arrêtée, mais encore nombre d'immeubles avaient été détruits; enfin, la population des campagnes quittait de plus en plus la terre pour venir surpeupler les villes, qui exerçaient sur elle leur attrait. Pour la lutte contre cette crise, on n'était pas préparé, il n'y avait pas de plan d'ensemble et on restreignait les crédits; le but des organismes des habitations à bon marché : « construire des logements » était donc difficile à atteindre, et les résultats s'en ressentirent; alors que l'Angleterre, de 1920 à 1928, construisait 600.000 habitations à bon marché et la Belgique 450.000, la France, dans le même temps, n'en avait que 30.000.

Il faut en arriver à la loi du 13 juillet 1928 (loi Loucheur) pour avoir, sinon un plan d'ensemble largement développé, tout au moins une répartition plus large des crédits, qui permit à la construction des habitations à bon marché de prendre un nouvel essor. Enfin, cette loi fut complétée par une notice technique d'avril 1929 et par la loi du 28 juin 1930.

En résumant cet historique rapide de la législation sur les habitations à bon marché, nous pouvons noter trois étapes. Durant la première, de 1894 à 1912, le but du législateur est surtout de développer l'accession à la petite propriété des classes ouvrières. La seconde étape, de 1912 à 1922, est une période de transition; devant des conditions économiques nouvelles, le but change, et on vise à donner à tous, non plus une propriété, mais un logement conforme aux nécessités de la vie familiale et de l'hygiène.

Enfin, depuis la loi du 5 décembre 1922, ce but retient la plus grande part de l'attention de l'Etat, qui soumet le plan de ces logements à des conditions hygiéniques nettement

posées. Donc, seules les lois du 5 décembre 1922 et du 13 juillet 1928 nous semblent intéressantes à étudier au point de vue qui nous occupe ici; nous verrons ensuite ce que la Ville de Bordeaux a fait pour répondre au but et aux conditions de ces deux lois.

II. — Lois du 5 décembre 1922 et du 13 juillet 1928.

Notice technique d'avril 1929.

La loi du 5 décembre 1922 est à la base de la loi Loucheur (13 juill. 1928), qui s'est inspirée de son esprit et, au point de vue hygiénique, n'y a rien modifié. Leur but commun est de remédier à la crise du logement et de favoriser les familles nombreuses par la construction et l'aménagement d'immeubles salubres.

L'article 1^{er} de la loi du 5 décembre 1922 dit que : « Les présentes dispositions ont pour objet d'encourager la construction de *maisons salubres et à bon marché*. » La salubrité est donc la première des conditions essentielles que doivent remplir les habitations construites pour bénéficier des avantages de la loi. Ces habitations à bon marché sont soumises à l'approbation des comités de patronages, composés d'architectes et d'hygiénistes qui délivrent un certificat déclarant que les conditions de salubrité prévues par la loi sont respectées dans le plan de construction proposé. La loi du 13 juillet 1928 a élargi les attributions des comités de patronage par l'article XL, § 1^{er}, qui prescrit la consultation des comités pour l'établissement du règlement concernant les conditions à remplir par les constructions bénéficiant des avantages de la loi; le même article, § 2, oblige les comités à un contrôle sur place de la construction avant de délivrer ce certificat de salubrité. Durant le temps que les maisons et logements bénéficient des avantages de la loi, les comités de patronages ont le droit de s'assurer que les conditions de salubrité subsistent, et ils peuvent retirer le certificat de salubrité si ces maisons ou logements cessent de remplir les conditions requises.

L'article II, § 1^{er}, de la loi du 5 décembre 1922 détermine les conditions de superficie; il faut 9 mètres carrés pour chaque pièce habitable, 45 mètres carrés de superficie totale, pour un logement formé d'une chambre isolée avec ou sans water-closet. Toutes ces conditions sont développées dans la notice technique d'avril 1929. Cette notice spécifie, au chapitre II, que chaque logement pour une famille comporte un certain nombre de pièces indispensables : une cuisine, une ou plusieurs chambres, une entrée, des water-closet. Elle règle aussi l'orientation des logements, qui doit permettre l'ensoleillement des chambres et de la cuisine.

Les pièces destinées à l'habitation de jour et de nuit et la cuisine doivent prendre jour sur des voies publiques ou des cours intérieures spacieuses. La surface de ces cours et les vues directes des pièces habitables sont réglementées d'après la hauteur des bâtiments. Dans les cours intérieures, on doit prévoir des espaces libres réservés aux jeux des enfants et des emplacements sablés pour les enfants en bas âge.

La surface d'habitation doit comporter un nombre de mètres carrés minimum; voici les chiffres prévus par la loi :

- une pièce et une cuisine doivent avoir 25 mètres carrés;
- deux pièces et une cuisine doivent avoir 35 mètres carrés;
- trois pièces et une cuisine doivent avoir 45 mètres carrés;
- quatre pièces et une cuisine doivent avoir 54 mètres carrés.

La cuisine familiale doit avoir une surface proportionnelle au nombre de chambres, qui varie de 11 à 25 mètres carrés. Elle est formée de deux parties : la première, plus vaste, libre de tous appareils ménagers et culinaires, sert de lieu de réunion à la famille; la seconde, alcôve éclairée et aérée, d'une surface de 3 à 6 mètres carrés, renferme le fourneau, l'évier, le garde-manger. Les chambres sont au nombre de une à quatre par logement; l'une d'elles est pourvue

d'un appareil de chauffage avec évacuation et d'un système de renouvellement de l'air. « Il ne faut pas laisser à la seule liberté de l'occupant la possibilité d'aérer ou non »; on doit donc prévoir une ventilation automatique ou semi-automatique. La surface de ces chambres est de plus de 12 mètres carrés pour l'une d'elles et de 9 mètres carrés pour les autres.

La loi prévoit un water-closet par logement, relié à une fosse septique ou à une fosse étanche. L'aération et la ventilation en doivent être surveillées.

Le chauffage doit être, si possible, centralisé par immeuble ou groupes d'immeubles. De plus, on pourrait développer l'utilisation du courant électrique de nuit pour le chauffage.

Enfin, la notice technique prévoit un *nouveau type de construction à créer*. « ... Les offices sont souvent dans l'obligation d'accepter comme locataires des familles ayant l'habitude de vivre dans le désordre et la malpropreté, la plus absolue, même lorsqu'ils sont transplantés dans le milieu plus confortable des habitations à bon marché, où les logements qu'ils occupent sont non seulement très vite détériorés, mais où ils deviennent aussi une gêne pour les voisins et la bonne tenue de l'immeuble. Il faut cependant que ces familles, quittant leur taudis, trouvent un abri; aussi serait-il parfois intéressant de réaliser, sur un certain nombre de petits terrains, des logements très simples à sol carrelé, aux murs blanchis à la chaux, à water-closet indépendant, pour lesquels les travaux de désinfection et de remise en état puissent s'effectuer à peu de frais, et qui permettraient aux occupants transplantés de devenir, peu à peu, plus sociables et d'être admis alors sans réserve dans les logements à bon marché normaux. »

Outre ces habitations à bon marché, la loi du 13 juillet 1928 prévoyait pour les classes moyennes de la société des habitations à loyer moyen dont l'application fut irréalisable, étant donné le prix de revient; la loi du 28 juin 1930, modifiant la précédente, a décidé la construction d'*habitations à*

bon marché améliorées. Les caractéristiques de ces logements sont les suivantes : ils doivent avoir une surface d'au moins 12 mètres carrés en plus de celle visée par la loi du 3 décembre 1922 et comporter un appareil à douches, l'eau, le gaz et l'électricité. L'amélioration consiste donc surtout en dispositions hygiéniques plus importantes.

III. — Application de la loi par la Ville de Bordeaux.

Ces lois sur les habitations à bon marché ont, en résumé, deux objectifs :

1° la construction et l'aménagement d'immeubles salubres pour favoriser les familles nombreuses et remédier à la crise du logement;

2° les travaux d'aménagement, d'assainissement et de réparations de maisons existant auparavant, pour supprimer le taudis et donner à tous les conditions d'hygiène nécessaires sans lesquelles l'homme retombe au rang de la bête.

La ville de Bordeaux a poursuivi ce double but par l'action conjointe de l'Office d'habitations à bon marché et de la Division de l'hygiène (grâce à la surveillance sanitaire des immeubles par le casier sanitaire de la ville de Bordeaux).



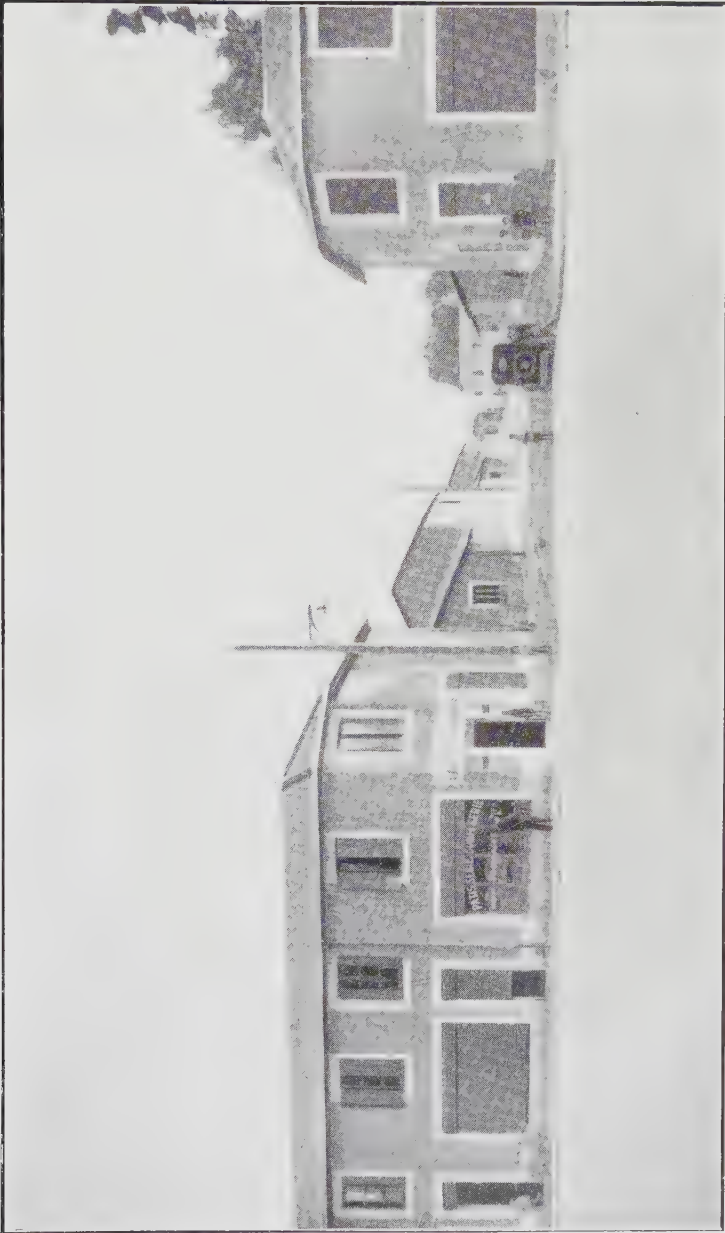
Photographie prise rue Maucoudinat. — Tandis qu'un d'hui de l'année



Photographie prise par M. Moudinat — Tandis que l'air est détruit



Cité Gallieni. — Maisons des types B, A, C.



Cilaos Louis-Loucheur. — Maison du type D avec boutique.



Cité Louis-Loucheur.



Cité universitaire.

CHAPITRE II

LA SURVEILLANCE SANITAIRE DES IMMEUBLES

Contre le fléau social que constitue le taudis, il existe deux modes de traitement; l'un, curatif, que nous allons étudier ici : c'est l'amélioration ou la destruction des logements insalubres; le second, préventif, consiste à ne construire que des logements salubres dans des conditions hygiéniques.

I. — Les logements insalubres. — Leurs causes.

Avant d'envisager la lutte contre le taudis, voyons les diverses causes d'insalubrité d'un logement. D'après la loi du 13 avril 1850, art. 1^{er}, sont insalubres les logements « dont les conditions sont de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants ». Ces conditions peuvent dépendre de l'état du local lui-même, ou de ses occupants, ou de sa situation par rapport à ce qui l'entoure (maison, rue, quartier).

a) *Le local lui-même.* — Si nous prenons les règlements municipaux relatifs à la question, nous voyons avec quelle abondance ils fixent le détail des causes d'insalubrité d'un logement. Les principales sont : l'humidité; le défaut d'air et de jour; le mauvais état des planchers, des carrelages ou du sol; l'usage de l'eau des puits; l'exiguïté des pièces habitées; la mauvaise installation des fosses d'aisance; les émanations provenant des cuvettes des eaux; l'infection des puits, des fosses à fumier, des puisards; malpropreté des cours et courettes (Rapport sur les travaux de la Commission des loge-

ments insalubres pour l'année 1897, présenté par M. Georges Delvaille, secrétaire général de cette Commission).

Mais ce ne sont là que les principales, et il y en a tant d'autres, et d'aussi variées, que le Docteur Ginestous a pu écrire dans un mémoire ⁽¹⁾ en 1910 : « Le règlement sanitaire municipal du 11 février 1907 prévoit une telle série d'insalubrités qu'il a fallu 95 articles pour les énumérer, chaque article comprenant lui-même de nombreuses subdivisions. »

b) *Les habitants.* — Si les causes d'insalubrité dépendant de la construction ou de l'entretien du local sont nombreuses et fréquemment rencontrées, ce ne sont pas celles qui influent le plus sur la santé des occupants. Le nombre de ceux-ci par rapport au volume du logement peut devenir un facteur d'insalubrité. Proust, dans son *Traité d'hygiène*, dit : « La cause principale de l'insalubrité des logements dans une grande ville c'est le manque d'espace et la densité de la population. Etant donnée une maison dans n'importe quelle disposition, elle sera certainement plus insalubre si elle est habitée par 400 personnes que lorsqu'elle ne renferme que 20 ou 30 locataires. » Une des conditions primordiales de la salubrité du logement semble donc dépendre de l'agglomération des individus. Pour Bertillon, un logement est surpeuplé lorsque le nombre des habitants dépasse du double le nombre des pièces; ce rapport ne donne pas une juste estimation, car il peut y avoir encombrement et surpeuplement de l'une des pièces, les autres étant inhabitées pour une question de mobilier ou de chauffage.

Outre cela, les mœurs même des habitants d'un local influent sur sa salubrité. Il y a d'abord la négligence, dont font preuve nombre de ces locataires, et qui se traduit par le mauvais entretien du local, où s'accumulent les poussières et les microbes, que le balayage à sec, chez les plus soigneux, déplace mais ne chasse pas; sans parler des maisons collec-

(1) Docteur Ginestous, *Logements insalubres ouvriers et tuberculose à Bordeaux.*

tives, où les parties laissées aux bons soins de l'ensemble des cohabitants (corridors, paliers, escaliers, water-closets) servent de dépotoir à chacun, comptant sur les voisins pour y remédier. D'autre part, il y a encore beaucoup de gens qui considèrent une fenêtre ouverte comme un danger constant et se gardent bien d'ouvrir celles qui éclairent leur logement, quand ils ne vont pas jusqu'à les obstruer, comme cela arrive parfois.

c) Le logement en lui-même n'est qu'une partie d'un tout, et la réunion de ces taudis forme des *maisons*, des *rues*, des *quartiers*, qui déshonorent une ville de notre siècle, lorsqu'un intérêt historique n'empêche pas leur modernisation.

Pour résumer en quelques phrases ces diverses caractéristiques, nous ne pouvons pas faire mieux que cette description, qui semble s'appliquer exactement aux photographies ci-jointes, et que nous donne la Ligue nationale contre le taudis : « Une rue étroite... Un couloir où l'on cherche en trébuchant l'escalier aux marches gluantes et où, dès l'abord, une odeur saisit, d'ammoniaque et de relents ignobles. En voici d'abord l'origine principale : les cabinets d'aisance de l'étage, réduit sans aération dont la chasse d'eau ne fonctionne pas, dont le sol et le siège sont souillés; leurs émanations vous suivent dans le triste logement qui s'ouvre sur le même palier. C'est une pauvre chambre à peine éclairée par une petite fenêtre, par un simple carreau même, donnant sur le puits infect que constitue la courette de l'immeuble, ou, en second jour, sur une chambre voisine. »

» Pas plus que la lumière, l'air ne pénètre dans ce bouge, que suffit à encombrer un mobilier misérable : une pauvre table, des sièges boiteux, des caisses, un ou deux lits douteux, des matelas entassés qui seront déroulés le soir, recouvrant tout le plancher. Un poêle de fonte indique que la chambre sert aussi de cuisine... »

II. — Lutte contre le taudis.

Suivant l'importance de chacune de ces causes, qui sont, en général, réunies dans un même logement, la lutte contre le taudis prend des aspects différents.

En effet, certains logements normaux deviennent inhabitables par manque d'entretien seulement; cet état de choses ne dépend que des occupants, et seule peut y remédier une éducation hygiénique, de la femme tout spécialement, puisque c'est elle qui, vivant au foyer, a la charge de l'entretenir.

D'autres logements sont de dimensions suffisantes; pour les rendre conformes aux prescriptions sanitaires, il suffit de quelques travaux plus ou moins importants, tels que : perçement d'ouvertures plus grandes ou plus nombreuses; installation d'amenée d'eau et d'évacuation des eaux usées; aménagement de lieux d'aisance propres, aérés, bien situés et en nombre suffisant.

Dans d'autres cas, l'entassement d'une famille, qui parfois compte jusqu'à neuf membres d'âges des plus divers dans un local exigu, transforme cet habitat en un taudis, où toutes les tares, physiques comme morales d'ailleurs, ont loisir de croître et de se développer. Pour ces familles, il faudrait un logement nouveau plus vaste. On pourrait le leur procurer en leur substituant une famille moins nombreuse, mais ayant un logement plus grand, dont ils prendraient possession. Ce projet a été étudié par l'Association contre le taudis.

Enfin, l'interdiction d'habitation, suivie de démolition, peut être prononcée contre les immeubles dangereux pour la santé de leurs habitants. Cette décision est prise, sur rapport de la Commission sanitaire, par le maire ou, sur opposition du propriétaire, par le préfet et le Conseil départemental d'hygiène, jugeant en dernier ressort. La ville, sur l'emplacement de ces taudis détruits, fait construire des logements salubres. Par exemple, rue Maucoudinat, où ont été prises les photos illustrant ce chapitre, l'Office d'habitations

à bon marché fait édifier une maison collective de dix logements, qui remplaceront les locaux sordides qui existaient encore au début de l'année.

III. — Le Bureau d'hygiène.

Le soin de dépister, puis d'améliorer ou détruire les taudis, a été dévolu au *Bureau d'hygiène*. Celui-ci fut créé par une décision du Conseil municipal en date du 22 mai 1924. Ses « attributions obligatoires », fixées par l'article V, comprennent : 1° les mesures sanitaires concernant les individus; 2° les mesures sanitaires concernant les immeubles, qui sont : le contrôle de l'exécution du règlement sanitaire pour les prescriptions concernant les immeubles; la délivrance du permis de construire; *l'assainissement des immeubles insalubres*; la surveillance des eaux de puits; la surveillance des fosses d'aisance, puisards, citernes, et leur interdiction suivant les cas; *l'établissement et la tenue à jour des casiers sanitaires des immeubles*.

A la tête de cet organisme est placé un adjoint au maire, conseiller municipal et médecin, qui dirige à la fois l'hygiène et les habitations à bon marché, où il est délégué, et permet de donner une unité de plan d'action à ces deux organisations. Le Docteur Paul-Louis Lande remplit autrefois ces fonctions, et c'est à lui qu'est due l'initiative du casier sanitaire des immeubles; après lui, le Professeur Arnozan y donna longtemps cours à son activité bienfaisante. Enfin, nous y trouvons aujourd'hui le Docteur Ginestous, qui, malgré ses occupations professionnelles, s'intéresse depuis plus de vingt ans aux questions sociales dans lesquelles le médecin a un rôle indispensable; entre autres, il présenta en 1910 un mémoire à l'Académie de médecine sur *Les logements insalubres ouvriers et la tuberculose à Bordeaux*, qui fut couronné, et nous lui devons une grande partie de notre documentation.

L'organisation du Bureau d'hygiène comprend un directeur, médecin lui aussi : c'est aujourd'hui le Docteur Llaguet, que nous ne saurions trop remercier pour la bonne grâce avec

laquelle il mit à notre disposition sa compétence personnelle et les documents de son service. Ses collaborateurs (art. III de la décision administrative) sont le médecin inspecteur sanitaire de la ville, les médecins municipaux, les médecins chargés du Service municipal de la vaccination, le directeur de l'Institut Pasteur.

L'œuvre de cet organisme est de rechercher les maisons insalubres, de les faire assainir si cette mesure est possible, de les faire détruire si aucune amélioration ne peut leur être apportée. Tout ceci nécessite des enquêtes, qui sont faites par des inspecteurs de la salubrité. En outre, nombre de taudis sont signalés au Bureau d'hygiène par les infirmières visiteuses de la Fédération de l'enfance et les infirmières visiteuses de la Fédération des œuvres antituberculeuses; parfois même par les médecins de quartier.

IV. — Le casier sanitaire.

Pour surveiller l'hygiène des logements et avoir toujours sous la main les renseignements indispensables pour connaître l'état de salubrité de tel ou tel immeuble, la ville de Bordeaux possède, au Bureau d'hygiène, l'ensemble des casiers sanitaires dont chaque immeuble est titulaire. C'est en 1894 que le Docteur Paul-Louis Lande, adjoint délégué à la division de l'assistance et de l'hygiène publiques, prit l'initiative de créer le casier sanitaire des maisons de Bordeaux. Il en existe 45.000, qui présentent sous un format maniable les renseignements accumulés depuis plus de trente-cinq ans. Le Docteur Ginestous, après s'être documenté dans une enquête près des principales villes de France, a présenté, le 27 mars 1928, au Conseil municipal de Bordeaux un nouveau type de casier sanitaire, qui fut adopté. Depuis cette date, on tend à substituer ce nouveau modèle à l'ancien toutes les fois où un sujet d'enquête, un renseignement, doit être ajouté au casier sanitaire d'un immeuble, sans omettre d'y transcrire tout ce que contenait le précédent casier sanitaire.

Sous un volume restreint et d'une manipulation facile, ce casier comprend :

1° Une *description de l'immeuble* (date de construction, longueur et hauteur de la façade, profondeur totale, superficie, niveau par rapport à celui de la rue, entrée, nombre de corps de bâtiments); le nombre de logements (avec pour chacun le nombre de pièces et leurs vues, leur nombre d'habitants);

2° Le *résultat de l'enquête sanitaire*, portant sur l'aération; l'éclairage; le chauffage; l'alimentation en eau; l'évacuation des eaux usées, ménagères, pluviales, industrielles; l'évacuation des immondices;

3° Les *mesures sanitaires* : déclaration des maladies contagieuses et la désinfection qui les a suivies; les décès et leurs causes;

4° La *salubrité générale* : sous ce titre sont réunies les prescriptions imposées pour l'amélioration et l'assainissement du local, dont l'insalubrité a été signalée par un rapport; et les suites données à ces prescriptions.

Le casier sanitaire, ainsi établi, centralise tous les renseignements intéressant la salubrité de l'immeuble et permet de reconnaître ceux qui, antihygiéniques, sont frappés d'une contagiosité de tous les instants ou d'une mortalité élevée. L'ensemble de ces casiers sanitaires renseigne sur les quartiers ou les « îlots maudits » où il convient de frapper pour enrayer la marche progressive du mal, soit par assainissement, soit par destruction des taudis en cause.

A titre documentaire, nous citerons le chiffre des enquêtes faites par le Bureau d'hygiène depuis 1925 :

En 1925, 524 dossiers furent étudiés;

En 1926, 598;

En 1927, 653;

En 1928, 849;

En 1929, 1.006;

En 1930, 1.040;

En 1931, 997 au 26 novembre 1931.

On peut constater facilement quel développement en six ans a pris ce service. La nature des affaires portées à sa connaissance est très variable, et toutes les causes d'insalubrité visées par le règlement sanitaire municipal sont invoquées les unes à la suite des autres.

Lorsqu'une enquête révèle qu'un logement tombe sous le coup de la loi, le directeur du Bureau d'hygiène prévient le propriétaire d'avoir à faire les améliorations prévues, dans un laps de temps donné. Si, après ce délai, les travaux d'assainissement ne sont pas exécutés, il est dressé procès-verbal, déclenchant des poursuites par le tribunal compétent, si toute satisfaction n'est pas donnée.

Ainsi se poursuit l'amélioration du logement insalubre relativement aux causes qui tiennent au local lui-même. Mais contre le surpeuplement, il est difficile de lutter; on ne peut pourtant pas jeter dans la rue la moitié d'une famille sous prétexte que l'autre moitié a droit à un certain nombre de mètres cubes d'air. Ici encore la crise du logement vient entraver l'œuvre de l'hygiéniste.

Quoique armé par la loi, le Bureau d'hygiène est encore arrêté par cette même question du logement dans son action de destruction : souvent un taudis vidé est réoccupé par de nouveaux locataires plus malheureux que les précédents; c'est ici que le Bureau d'hygiène agit en interdisant la location du taudis évacué; la ville, par la suite, peut acheter la maison, puis la détruire pour construire à sa place un logement salubre.

Etant données ces difficultés, la construction donne donc en ce moment la seule solution applicable au problème, et, lorsqu'elle aura pris une extension suffisante, on pourra envisager la destruction en masse des taudis.

CHAPITRE III

LA CONSTRUCTION DES HABITATIONS A BON MARCHÉ DE BORDEAUX

« Si on persévère dans la routine en voulant retaper du vieux pour en faire du neuf, on se heurtera toujours aux conséquences des demi-mesures. »

(Docteur GINESTOUS.)

Ces justes paroles montrent, en peu de mots, pourquoi l'amélioration des taudis restera toujours insuffisante, quelles que soient d'ailleurs la persévérance et l'ardeur avec lesquelles le Bureau d'hygiène mène la lutte. Le véritable moyen d'empêcher l'ouvrier de vivre dans un lieu insalubre, c'est de construire des logements salubres dont le loyer soit suffisamment modique pour être accessible à toutes les bourses, et particulièrement à celles des familles nombreuses.

C'est à celles-ci surtout que s'est intéressée la Ville de Bordeaux lorsque, par l'intermédiaire de l'Office public d'habitations à bon marché, elle put envisager un plan d'action pour compléter sa lutte contre le taudis.

I. — Qu'est-ce qu'une habitation à bon marché ?

M. Leclerc, dans une conférence à la Société française d'architectes, en donnait la définition suivante : « L'habitation à bon marché n'est ni une baraque misérable, ni une villa luxueuse; c'est essentiellement le logement familial, celui qui convient à la masse de la population. » La loi confirme cette

déclaration, car c'est elle qui fixe le taux du loyer des différents types d'habitations à bon marché chaque année, de telle sorte qu'il reste accessible à la majorité des familles; d'autre part, elle indique nettement cette conception du logis familial en donnant pour base à tout logement une salle commune dans laquelle se réunissent les membres de la famille.

Quelles conditions doit remplir une maison pour rentrer sous la dénomination d'habitation à bon marché? Elles sont au nombre de deux : prix de revient et salubrité, et la première ne doit pas faire négliger la seconde. Nous avons vu dans notre premier chapitre quelles sont, au point de vue hygiène, les exigences des lois de 1922 et de 1928, portant sur le nombre et la superficie des chambres, l'éclairage, le chauffage, l'aération (la ventilation doit être automatique ou semi-automatique, car il ne faut pas laisser à la seule liberté de l'occupant la possibilité d'aérer au non). De plus, pour permettre un facile nettoyage et un entretien constant, les murs intérieurs ne sont pas tapissés, mais peints de couleurs claires; ils sont faciles à réparer et à entretenir.

Pour la construction des façades, il a été employé de la brique tubulaire de choix, parfaitement cuite et résistante, qui, avec ses enduits extérieurs en bon ciment — le crépi tyrolien d'un coloris différent apportant une note gaie à ces façades — leur donne une épaisseur et une garantie suffisantes pour résister à toutes les intempéries, à l'humidité et au froid, qui sévit rarement avec vigueur à Bordeaux.

De plus, nous avons vu dans le précédent chapitre, que l'état de la rue influe énormément sur la salubrité du logement lui-même; c'est pourquoi les réalisations d'ensemble répondent mieux aux conditions modernes de l'hygiène; les rues étant créées par l'édification même des habitations peuvent être conçues larges, bien aérées, avec des dégagements suffisants. Au contraire, une maison construite en plein milieu de la ville, sur l'emplacement d'un ancien taudis par exemple, sera tenue de subir la rue plus ou moins étroite

et boueuse, où le soleil pénètre mal; l'urbanisme n'a pas encore réussi à transformer toutes les vieilles rues d'une ville aussi étendue que Bordeaux en larges cours ensoleillés, propres et spacieux.

II. — Quelques types de maisons construites par l'Office d'habitations à bon marché.

L'Office a construit à Bordeaux, suivant les surfaces et la situation des terrains, deux genres de maisons : l'une est la maison collective, l'autre la maison individuelle à rez-de-chaussée seul ou à un étage.

a) Les *maisons collectives* sont en petit nombre : il y en a aujourd'hui sept; deux ont été construites en ville sur l'emplacement de taudis détruits, cinq sont à la Bastide, comprises dans la « Cité Paul-Boncour ». Il est à noter que ce genre d'habitations a peu de succès à Bordeaux. Il n'est pas dans les mœurs du Bordelais, qui marque sa préférence pour la maison individuelle, de vivre dans une maison à quatre étages; entouré de gens qu'il connaît peu ou pas du tout, il ne se sent pas entièrement chez lui et ne croit pas pouvoir vivre à sa guise sous les yeux de ses voisins; c'est à tel point qu'à la « Cité Paul-Boncour » les maisons individuelles furent louées bien avant qu'il y ait eu des demandes pour les appartements des maisons collectives.

Des deux collectives construites en plein centre de Bordeaux, l'une est située entre trois rues, ce qui lui donne une surface de façade très étendue; chaque pièce des appartements est largement éclairée et aérée par de grandes fenêtres donnant les unes sur la rue, les autres sur la grande cour centrale de l'immeuble. La maison de la rue des Vignes est moins avantagée, car cette voie est relativement étroite, et, pour permettre une distribution également répartie de l'air et du soleil, il a fallu établir les façades, non pas directement sur la rue, mais sur les trois côtés d'une cour ouverte, dont le quatrième côté est une grille basse donnant sur la rue. Les

logements sont plus ou moins importants, suivant le nombre de personnes composant la famille qui doit y loger (ces familles nombreuses ont quatre enfants de moins de 16 ans; exceptionnellement des familles de trois enfants ont été admises). Tous comprennent une cuisine, une salle commune, un cellier, un water-closet. Seul le nombre de chambres diffère; certains ont deux chambres, les autres trois (la loi en effet prévoit au moins une chambre pour les parents et une pour les enfants). Enfin, il existe un type de logement n'ayant qu'une seule chambre : ceux-ci sont en général réservés à de jeunes ménages; car c'est encore là un des effets de la crise du logement et une des causes de la dénatalité : nombre de jeunes gens ne se marient pas faute d'un logement convenable; ou bien ils sont obligés d'habiter en meublé, avec tous les inconvénients que cela entraîne; ou, logeant chez leurs parents, provoquent l'encombrement et le surpeuplement des logis trop étroits.

Nous avons pu constater par nous-même l'heureux résultat de cette initiative, car, parmi les jeunes ménages ainsi logés, il en existe un à la « Collective Charles-Gruet » qui a vu naître en trois ans deux enfants et en attend un troisième, ce qui lui permettra d'avoir un logement plus grand (à deux ou trois chambres), sous les auspices de l'Office d'habitations à bon marché, d'ailleurs.

Tous les logements possèdent l'eau, le gaz, l'électricité et un chauffage central individuel, avec radiateurs dans chaque chambre. Dans la cour des collectives se trouvent des lavoirs, abrités, à trois ou quatre compartiments; chaque ménagère vient y laver son linge beaucoup mieux qu'elle ne le ferait dans sa cuisine, sans craindre de tout inonder et de détériorer les parquets.

Les eaux ménagères usées et les eaux pluviales vont directement à l'égout; les eaux de surface de la cour s'évacuent vers son centre, où elles sont recueillies par une bonde siphonide allant directement à l'égout; on n'y voit donc jamais de mare stagnante et croupissante.

b) La *maison individuelle* a surtout retenu l'attention de l'Office, elle répond mieux aux goûts du Bordelais, qui a l'habitude d'un rez-de-chaussée ou de la maison à un étage seulement. De plus, la création de ces habitations se fait suivant un plan qui les réunit en *cités*, et qui permet d'aménager des rues larges, dont le bon entretien est facile, brillamment éclairées et possédant des places et terres-pleins où les enfants peuvent jouer en toute sécurité, à proximité de leurs parents et à l'abri des dangers de la circulation. Pour donner un exemple de la voirie : à la cité Galliéni, sur 1 hectare, il y a 2.300 mètres carrés de voies pour 2.427 mètres carrés de surface bâtie, soit presque égalité, surtout si l'on compte que chaque maison a un jardin de 60 à 100 mètres carrés suivant le type d'habitation (1).

Ici aussi suivant l'importance de la famille le type est différent. Les unes, type A, sont des logements à rez-de-chaussée sans étage, généralement accolées par quatre; elles comprennent une cuisine, une salle commune, deux chambres, un water-closet, une cave, un jardin et un lavoir individuel. Le type B possède un rez-de-chaussée et un étage avec une chambre à l'étage. Le type C possède un étage avec deux chambres, le rez-de-chaussée gardant la même disposition. Le type D comporte la même distribution que le type B, mais en plus un magasin; les maisons de ce genre sont louées à des commerçants (avec interdiction expresse et légale de vendre des boissons alcooliques), qui donnent ainsi à la Cité une certaine individualité propre et évitent à ses habitants d'être soumis à des déplacements éloignés pour se ravitailler en alimentation et objets usuels.

Le type E est une maison isolée avec jardin, à un rez-de-chaussée seulement, avec la même distribution que le type A, mais avec trois chambres. Enfin, le type F comprend un étage : le rez-de-chaussée et l'étage formant chacun un loge-

(1) Extrait de l'article de M. J. d'Welles sur la cité « Galliéni » dans le *Génie civil*, 5 déc. 1923, p. 490.

ment individuel, absolument indépendant, ayant trois chambres.

Outre ces caractéristiques spéciales à chaque type, toutes ces habitations comprennent une installation d'eau, de gaz, d'électricité, un système de ventilation dans les cuisines, un chauffage central individuel grâce à un poêle chaudière, qui, depuis la fondation de la cité « Galliéni », a été amélioré pour les autres cités créées ensuite. Le tout à l'égout n'étant pas encore admis par les règlements de voirie à Bordeaux, les water-closets sont munis d'une fosse d'aisance étanche, avec un tuyau d'évent de 0 m. 16 de diamètre. L'extraction se fait mécaniquement. Enfin, chacune de ces maisons possède son jardin particulier.

III. — L'Office public d'habitations à bon marché de Bordeaux. Son œuvre.

Pour constituer ces divers types de maisons salubres suivant le principe de la loi Ribot (10 avril 1908), de la loi du 5 décembre 1922, puis de la loi du 13 juillet 1928 (ou loi Loucheur), il fallait un organisme compétent, dont la création et le fonctionnement étaient d'ailleurs envisagés par la loi : c'est un *Office public d'habitations à bon marché*. D'après M. Minvielle, docteur en droit, les Offices publics d'habitations à bon marché sont des établissements publics, ayant pour objet exclusif l'aménagement, la construction et la gestion d'immeubles salubres ainsi que l'assainissement des maisons existantes. Ils sont créés par des décrets, rendus en Conseil d'Etat, sur la proposition du ministre de l'Intérieur et du ministre du Travail, de l'Hygiène, de l'Assistance et de la Prévoyance sociales et, actuellement, par le ministre de la Santé publique. Ils sont gérés par un conseil d'administration composé de dix-huit membres :

- a) Six membres nommés par le Préfet parmi les personnes particulièrement compétentes en matière d'hygiène ou de construction et de gestion d'habitations populaires;

b) Six membres désignés, suivant les cas, soit par le Conseil municipal, soit par le Comité du syndicat des communes, soit par le Conseil général;

c) Six membres élus par les institutions ci-après existant dans la circonscription de l'Office :

un membre par les comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale;

un membre par les sociétés approuvées d'habitations à bon marché;

un membre par le bureau des sociétés et unions des sociétés de secours mutuels;

un membre par le Conseil départemental d'hygiène;

un membre par les conseils des directeurs des caisses d'épargne;

un membre par les unions des syndicats.

L'Office public d'habitations à bon marché de la Ville de Bordeaux fut créé par décret du 13 juin 1920; ayant le but et la composition indiqués ci-dessus, il pouvait recevoir des subventions et des prêts de l'Etat. Nous allons voir quelle a été son œuvre en dix années d'existence et quels sont ses projets.

Le premier programme fut réalisé en 1923-1924; il comportait l'édification de la « Cité Gallieni », située cours Maréchal-Gallieni. Elle comprend, sur une surface d'un hectare, 54 maisons, pour 55 logements avec jardins, réparties ainsi :

8 maisons avec boutiques du type D;

14 maisons du type A;

18 maisons du type B;

12 maisons du type C;

1 maison du type E;

1 maison du type F à deux logements.

Edifiés sur un terrain de 10.000 mètres carrés acquis par l'Office, ces 55 logements ont coûté 1.500.000 francs.

En 1924-1925 fut édifiée sur une parcelle de 250 mètres carrés du domaine de Carreire la « maison du jeune ménage »,

don d'un généreux anonyme; le terrain fut donné gratuitement à l'Office par la Ville de Bordeaux. Le contrat stipule que les locataires, jeunes ménages sans enfants, ne doivent pas avoir plus de 25 ans; le loyer est égal au prix le plus bas imposé par la loi aux habitations à bon marché; si, après trois ans, le ménage n'a pas d'enfant, il doit quitter son logement; s'il a un enfant, il reste trois ans de plus, et son loyer diminue de 40 p. 100; chaque enfant provoque une baisse de 10 p. 100 et permet de rester trois ans de plus, jusqu'à concurrence de vingt ans de séjour et 50 francs de loyer.

Cette généreuse intervention permet à l'Office d'étendre ses bienfaits aux jeunes mariés sans logement et de favoriser ainsi la repopulation dans un milieu hygiénique.

Le deuxième programme date de la période 1925-1926; il comprend deux maisons collectives; la première, dite « Adrien-Marquet », est située rue des Vignes, 38 à 44; elle renferme dix logements : quatre sont à deux chambres (puisque cuisine, salle commune, cellier, water-closet, sont communs aux plans de tous les appartements, seul le nombre des chambres varie); la location annuelle, y compris toutes charges, est de 4.560 francs. Les six autres possèdent trois chambres et coûtent 1.800 francs de loyer par an. Enfin, trois boutiques sans logement sont louées de 2.400 à 2.700 francs par an (le loyer des boutiques n'est pas fixé par la loi et l'Office les loue au mieux de ses intérêts). Edifiée sur un terrain de 372 mètres carrés cédé gratuitement à l'Office par la Ville de Bordeaux, cette collective a coûté 491.800 francs.

Le maison collective « Charles-Gruet » se trouve à l'angle des rues du Jardin-Public et Camille-Godard, sa troisième façade donnant sur le cours Evrard-de-Fayolles. Elle se compose de 18 logements avec caves en sous-sol :

- 3 à une chambre (location annuelle 1.320 francs);
- 3 à deux chambres (prix 4.560 francs);
- 12 à trois chambres à 1.800 francs;
- 7 boutiques occupent le rez-de-chaussée, louées de 2.560 à 4.060 francs par an.

Le terrain, de 670 mètres carrés, fut cédé gratuitement à l'Office par la Ville de Bordeaux. Le prix de revient de cette collective a été de 1.084.000 francs.

Le troisième programme s'étend sur les années 1927-1928; à cette date fut créée la cité « Louis-Loucheur », qui perpétuera ainsi à Bordeaux dans les temps à venir le nom de celui qui fut le grand promoteur de la construction des habitations à bon marché en France. Elle fut édifiée sur un terrain acquis par l'Office, de 15.824 mètres carrés et d'un prix de revient de 2.786.000 francs. La surface couverte est de 2.992 mètres carrés, la voirie occupant 4.870 mètres carrés. Elle comprend 62 maisons individuelles, abritant 63 familles; on y trouve

- 14 maisons du type A, louées 1.590 francs par an;
- 26 maisons du type B, à 1.890 francs;
- 8 maisons du type C, à 1.590 francs;
- 14 maisons du type D, avec boutiques et logements dont le prix annuel est de 4.000 à 4.500 francs.

Au centre de cette cité, sur un vaste emplacement, la Ville de Bordeaux va faire construire des écoles, qui rendront de grands services aux habitants des cités « Gallieni » et « Loucheur » et aux quartiers qui les entourent.

1929-1930 virent s'accomplir le quatrième programme, qui portait à la fois sur des maisons collectives et individuelles; l'ensemble fut édifié à la Bastide sous le nom de cité « Paul-Boncour », sur le terrain de l'ancienne usine à gaz, donné gratuitement à l'Office; la superficie en est de 23.800 mètres carrés, où s'élèvent 113 logements; avec tous aménagements de voirie, le coût en est de 5.800.000 francs.

On y trouve 71 maisons individuelles :

- 22 des types A et C, à 1.680 francs;
- 39 des types B et C, à 1.932 francs;
- et 5 maisons collectives qui renferment :
 - 24 logements à 2 chambres (1.620 francs);
 - 18 logements à 3 chambres (1.800 francs);

Enfin, 22 boutiques et ateliers, dont 10 avec logements, loués de 2.700 à 4.500 francs.

Le cinquième programme, daté de 1930-1931, est en voie d'achèvement; il comprend lui aussi la construction de maisons collectives et individuelles. Celles-ci forment la cité « Carreire », construite sur une partie du domaine de Carreire, où est le Musée de ce nom; elles sont au nombre de 82, dont 78 destinées à la vente et aux bénéficiaires de la loi Loucheur; nous avons pu juger de l'état avancé des travaux au cours d'une visite que nous y avons faite sous la conduite du surveillant général des travaux, qui joint à une grande amabilité une compétence indiscutable. Elle est édifiée sur un terrain de 20.570 mètres carrés, cédé gratuitement par la Ville de Bordeaux, et coûtera 4.820.000 francs. Elle comprend 5.186 mètres carrés de voies pour 4.090 mètres carrés de surface couverte.

Les maisons collectives, prévues dans ce projet, sont elles aussi en construction, l'une rue Maucoudinat (pour 10 logements et 3 boutiques), l'autre rue des Vignes et rue des Bouviers (pour 15 logements et 4 boutiques). La première s'étend sur un terrain de 240 mètres carrés, cédé gratuitement à l'Office par la Ville de Bordeaux, et reviendra environ à 737.000 francs; la seconde, sur un terrain de 481 mètres carrés, cédé gratuitement lui aussi, reviendra environ à 1 million 170.000 francs.

En première ligne du sixième programme à réaliser en 1932 nous trouvons la *Cité universitaire*, dont l'édification, comme celle des réalisations ci-dessus décrites, sera due à l'initiative et aux efforts persévérants, durant plusieurs années, du Docteur Ginestous, président du Conseil d'administration de l'Office, adjoint au maire, délégué à l'hygiène. Etant donnée la situation actuelle de l'étudiant, souvent obligé de se loger d'une manière défectueuse, malgré les principes d'hygiène que lui inculque la Faculté, et cependant à un taux onéreux, il est certain qu'il mérite de bénéficier des avantages de la loi. Grâce à son Office d'habitations à bon marché, la ville

de Bordeaux, en 1933, pourra abriter quelques-uns des nombreux jeunes gens qu'attire vers elle la renommée de son enseignement supérieur. Située rue de Budos, à l'endroit où s'élevait un ancien château d'eau, la future cité bénéficiera d'un emplacement largement aéré de 10.000 mètres carrés, cédé gratuitement par la Ville de Bordeaux à l'Office à titre de supplément de dotation, à proximité du centre intellectuel de la ville. Le plan, établi par M. d'Welles, architecte en chef de la ville et de l'Office d'habitations à bon marché, prévoit trois parties : la première, à l'entrée de la cité, comprend la conciergerie et le bâtiment de l'administration de chaque côté d'une cour; la deuxième, ou foyer, en est le pivot : il se compose d'une salle de culture physique, un restaurant, six salles de réunion, une terrasse. Les pavillons d'habitations, au nombre de cinq, répartis autour d'un jardin, forment la dernière partie. On y trouvera des chambres de 3 m. 40 sur 4 m. 10, largement éclairées, possédant l'eau courante et l'électricité. Ainsi l'ensemble a été conçu de telle sorte que l'étudiant soit chez lui, tout en étant au milieu de ses camarades et à proximité de son centre d'études et de son restaurant.

Outre ce vaste projet, l'Office construira à la même époque à Bacalan la cité « Latule », formée de 186 maisons individuelles avec leur jardin, construites sur un terrain de 35.320 mètres carrés donné gratuitement à l'Office par la Ville de Bordeaux. Enfin, une maison collective sera édifiée rue Bertrand-de-Goth, sur un terrain de 1.450 mètres carrés donné gratuitement par la Ville de Bordeaux à l'Office, comprenant 15 logements, dits à *loyers améliorés*, caractérisés par des pièces plus confortables et par l'adjonction d'un cabinet de travail et d'une salle de bain à chaque appartement; le loyer en sera de 3.000 à 3.800. Le prix de réalisation de ces trois projets sera de l'ordre de 20.000.000 de francs environ.

IV. — Les résultats.

A l'exposé d'une telle œuvre, on voit combien les résultats en ont été satisfaisants. Depuis la création de l'Office, les logements salubres construits ont été en progression croissante (tandis que le programme 1923-1924 réalisa 55 logements, le programme 1930-1931 en prévoit 103); lorsque le programme 1931 sera achevé, leur nombre atteindra 367; ce chiffre peut paraître minime par rapport à la population bordelaise, mais heureusement toutes les familles ne logent pas dans des taudis à Bordeaux, et il est consolant de voir que près de 400 d'entre elles ont été enlevées à ces taudis pour recevoir un logement sain, clair, aéré. D'autant plus que ces 400 foyers n'abritent que des familles nombreuses, c'est-à-dire ayant plus de trois enfants au-dessous de 16 ans; l'Office, n'ayant fait quelques exceptions qu'en faveur de jeunes ménages (en application de la circulaire ministérielle du 17 février 1923), qui aujourd'hui, pour la plupart, sont près de revendiquer à leur tour le titre de familles nombreuses.

D'autre part, la construction de cités a permis de créer des points d'extension de la ville répondant aux conceptions modernes de l'urbanisme; une visite à la cité « Paul-Boncour », à la Bastide, nous a permis de constater le contraste entre cette réalisation et les anciennes constructions : il est particulièrement flagrant à l'entrée de la cité, où se trouvent sur une centaine de mètres des habitations vieux modèles.

En outre, il est édifiant de comparer le rapport dans chaque cité de la surface bâtie et de la voirie; on a le plus souvent consacré plus d'espace aux rues qu'aux constructions dans l'intérêt même de la santé des habitants. Enfin, ces cités se suffisent en partie à elles-mêmes grâce aux boutiques qui y sont prévues, et certaines même vont avoir leur école (cité Loucheur).

Leur développement pourra transformer Bordeaux en un petit Londres, ayant en son centre le quartier des affaires et

à sa périphérie les demeures familiales, que les travailleurs regagneraient le soir.

Malheureusement, ce serait trop beau s'il n'y avait que des résultats satisfaisants. Près de 1.500 personnes ont été transplantées de logements insalubres dans des habitations à bon marché; beaucoup d'entre elles ont su maintenir leurs nouveaux logis dans l'état de propreté qu'ils avaient lorsqu'on les leur a confiés, et cela malgré la présence continuelle de trois ou quatre enfants en bas âge.

Mais, à côté des mères de familles vigilantes et attentives au bon entretien de leur foyer, il en est d'autres qui, au bout de très peu de temps, quelques semaines parfois, ont transformé les locaux propres, peints de couleurs fraîches et pimpantes, en lieux poussiéreux, aux murs sales sur lesquels on trouve, à côté des traces de doigts des plus petits, des inscriptions qui prouvent l'instruction des plus grands.

C'est en présence de cet état de choses que l'on comprend combien est judicieux le paragraphe de la notice technique d'avril 1929 que nous avons cité dans notre premier chapitre, et qui prévoit « un type nouveau d'habitations à créer », peu coûteuses d'entretien et de réparations faciles, où les familles, au sortir du taudis, feraient une sorte de stage complétant leur éducation première et les habituant à une vie hygiénique avant de les mettre en possession d'une habitation à bon marché normale.

Enfin, qu'il nous soit permis, en terminant, de noter que, depuis dix ans, M. Bésineau est le directeur de l'Office d'habitations à bon marché et que l'extension qu'en prennent aujourd'hui les résultats est bien aussi son œuvre; l'hygiène et l'urbanisme ont bénéficié de cette unité de direction.

CHAPITRE IV

NECESSITE DE LA LIAISON
DE L'OFFICE D'HABITATIONS A BON MARCHÉ
AVEC LE BUREAU D'HYGIENE

La loi du 13 juillet 1928 a eu pour but « la construction et l'aménagement d'immeubles salubres ». Mais les commentaires de cette loi, publiés par le ministre du Travail, de l'Hygiène, de l'Assistance et de la Prévoyance sociales, ont montré que le législateur visait, en outre, la suppression progressive du taudis. « Il faut qu'en même temps que ces maisons s'édifient disparaissent les taudis, qui sont une misère sociale des grandes villes. » (Circulaire n° 9.)

Nous avons vu que le Bureau d'hygiène, d'une part, est chargé de cette lutte contre le taudis; que l'Office d'habitations à bon marché, d'autre part, construit les habitations salubres; l'application parfaite de la loi, dans sa pensée, nécessite l'union de ces deux organismes.

Un des obstacles à la destruction des immeubles insalubres étant la crise du logement, on pourrait donc réserver une partie des habitations créées par l'Office à des familles occupant des locaux d'une insalubrité notoire, et qui auront été invitées à les abandonner dans les conditions prévues par la loi du 13 février 1902 sur la protection de la santé publique. De cette façon, l'Office donnerait au Bureau d'hygiène la possibilité d'étendre son œuvre d'épuration.

D'autre part, lorsque le Bureau d'hygiène provoque la destruction d'un immeuble insalubre, l'Office, sur cet emplace-

ment, peut faire construire une maison collective qui répondra aux exigences de l'hygiène. Automatiquement, pour ainsi dire, le taudis fait place à une construction moderne, dont les occupants bénéficient de l'eau, de l'air et du soleil, qui faisaient défaut à leurs prédécesseurs. De plus, le confort n'implique pas une augmentation de prix du loyer, et bien souvent un logement d'habitations à bon marché coûte moins cher qu'un taudis.

Cette liaison, qui est appelée à donner une grande envergure à la lutte contre le taudis, est réalisée à Bordeaux. Depuis 1923, l'adjoint au maire délégué à l'hygiène, M. le Docteur Ginestous, est en même temps président de l'Office d'habitations à bon marché. Grâce à cette communauté de direction, en même temps que s'édifient des constructions nouvelles, présentant toutes les garanties de salubrité, la guerre aux taudis est entreprise, les habitations à bon marché venant prendre la place des immeubles insalubres. Pour donner quelques exemples des résultats que donne cette coopération, nous citerons la maison collective « Charles-Gruet », édifiée sur l'emplacement d'un ancien hôpital de vénériens; la collective « Adrien-Marquet », sise 38, rue des Vignes. En outre, sont en construction depuis cette année une maison collective rue Maucoudinat et une autre rue des Vignes; elles s'élèveront au lieu et place de taudis abattus depuis peu.

Ainsi, depuis 1925, 53 logements salubres ont pu remplacer en plein centre de Bordeaux un même nombre d'habitations antihygiéniques; et, grâce à la modicité des loyers, la classe sociale des occupants a peu changé. Car il ne suffit pas d'abattre un taudis; s'il doit être remplacé par une banque, un cinéma ou un immeuble de rapport, 15 ou 20 familles de plus iront augmenter le surpeuplement dans les locaux existants.

Par conséquent, s'il faut non seulement évacuer un taudis, mais le détruire, il faut aussi qu'à sa place s'élèvent des logements accessibles à ceux qu'on a invités à abandonner leur logis.

Ainsi, l'action du Bureau d'hygiène se complète par celle de l'Office des habitations à bon marché, et réciproquement; la nécessité de leur liaison fut si clairement mise en évidence par le Docteur Ginestous, dans un rapport au XVII^e Congrès d'hygiène à Paris en 1930, que le vœu suivant fut adopté :

- 1° Que soit établie une liaison étroite entre les organisations ayant pour but la construction d'habitations à bon marché en application de la loi Loucheur et les services d'hygiène;
 - 2° Que, dans les villes où existe un bureau municipal d'hygiène, le directeur de ce service fasse partie du Conseil d'administration des organisations ou Office d'habitations à bon marché.
-

CHAPITRE V

MODIFICATIONS A APPORTER A LA LOI LES EXPROPRIATIONS DE QUARTIERS POUR L'ASSAINISSEMENT DES VILLES

L'hygiéniste Fonssagrives a écrit: «La rue est l'unité hygiénique de la ville. Celle-ci vaut comme salubrité ce que valent les rues qui la constituent. » L'hygiène du logement est en rapport très étroit avec celle de la rue. La rue fournit à l'habitation l'air, le soleil, la lumière; rien ne sert d'avoir de grandes fenêtres dans une pièce, si elles prennent jour dans une rue étroite où le soleil ne peut pas pénétrer, où l'eau, plus ou moins souillée de détritns, stagne et croupit, où les immondices dégagent les odeurs les plus nauséabondes.

Nous avons montré, par l'étude comparative de la surface couverte et de la voirie dans chaque cité d'habitations à bon marché, que cette question primordiale de l'hygiène de la rue a été résolue par la création de voies larges, que baignent le soleil et la lumière; les eaux usées de chaque maison allant directement à l'égout, nous n'avons pas vu dans les caniveaux ces ruisseaux roulant dans leurs eaux boueuses les détritns les plus variés.

Sur le plan de ce que l'Office a fait pour les cités construites par lui, on pourrait envisager la réfection de certains quartiers de Bordeaux : Saint-Pierre, Sainte-Croix, La Rousse, Saint-Michel, par exemple, mériteraient bien de voir abattre la plupart de leurs maisons et, sur l'emplacement ainsi obtenu, non seulement on reconstruirait des immeubles

salubres, mais encore on y créerait des voies modernes, n'ayant rien de commun avec les petites rues étroites et tortueuses qu'on y trouve actuellement.

Malheureusement, la législation ne permet pas encore d'avoir des plans d'action aussi vastes. La ville peut légalement prononcer l'expropriation d'un logement reconnu insalubre. La loi du 13 avril 1850 donne le droit d'interdire l'habitation de ces logements. La loi du 15 février 1902, les décrets du 3 juillet 1905, du 10 juillet 1906 et la circulaire ministérielle du 23 mars 1906 autorisent le maire à exproprier, puis à acquérir ces immeubles conformément à la loi du 3 mai 1891 sur l'expropriation. Enfin, la loi du 3 juin 1915, complétée par celle du 15 février 1928 sur la protection de la santé publique, permet encore ces mesures.

Lorsqu'un immeuble est reconnu insalubre par la commission sanitaire, après décision du préfet et du Conseil départemental d'hygiène, la Ville peut interdire la location des logements; elle exproprie l'immeuble en offrant aux locataires dépossédés des logements de même loyer; enfin, elle détruit le taudis ainsi acquis, puis fait édifier à sa place un logement salubre à bon marché.

Cette procédure, déjà difficile à appliquer lorsqu'elle ne vise qu'un immeuble, devient inopérante contre un quartier.

L'Etat ne prête son aide à l'Office d'habitations à bon marché pour élever un logement, collectif ou individuel, que lorsque le terrain est acquis. L'Office ne peut donc pas agir sur ces quartiers insalubres; et puisque aujourd'hui on parle partout d'outillage national, la loi pourrait prévoir des modalités permettant à l'Etat d'avancer des fonds plus considérables à l'Office afin que celui-ci puisse faire une œuvre d'ensemble d'assainissement, quartier par quartier.

Au lieu de construire un immeuble salubre isolé par-ci, par-là, l'Office pourrait prévoir un plan d'édification d'ensemble avec une voirie adéquate. Ainsi, l'urbanisme pourrait rénover ces quartiers misérables qui sont la honte d'une grande ville:

Pour loger les habitants ainsi chassés de leur logis, on pourrait construire le type de logements prévu par la notice technique d'avril 1929, étudié précédemment. De cette manière, pendant le temps que demanderait la mise en état du quartier salubre, ses futurs habitants s'habitueraient à vivre d'une manière propre dans une habitation hygiénique.

CONCLUSIONS

En résumé, nous avons vu dans ce travail que la Ville de Bordeaux, pour lutter contre le taudis, possède deux armes : le Bureau d'hygiène et l'Office d'habitations à bon marché.

I. — Le Bureau d'hygiène a pour but la surveillance, l'amélioration et la destruction des taudis :

a) la surveillance se fait au moyen du casier sanitaire des immeubles, créé par le Docteur Paul-Louis Lande en 1894 et modifié par le Docteur Ginestous en 1928;

b) le nombre d'enquêtes, suivies d'améliorations des logements, a été progressivement croissant, mais il ne faut pas oublier qu'au point de vue administratif l'insalubrité se confond souvent avec l'inconfort;

c) la destruction des taudis est une œuvre de longue haleine; à notre époque elle est encore entravée par la crise du logement.

II. — L'Office d'habitations à bon marché, en dix ans, a construit 367 logements, soit des maisons collectives, soit des maisons individuelles. Il ne donne asile qu'aux familles nombreuses ou aux jeunes ménages.

Dans les cités, l'Office a édifié des logements salubres à bon marché, mais il a créé aussi une voirie selon les conceptions les plus modernes de l'urbanisme.

Enfin, son programme 1932 prévoit la construction d'une cité universitaire de 260 chambres. A ce sujet, disons ici l'aide puissante apportée à l'Office par la Ville de Bordeaux; celle-ci lui a cédé gratuitement la plus grande partie des terrains

où s'élèvent et où sont en construction les réalisations de l'Office.

III. — L'œuvre du Bureau d'hygiène et celle de l'Office d'habitations à bon marché se complètent mutuellement : l'un détruit les taudis, l'autre construit sur leur emplacement des immeubles salubres.

La liaison entre ces deux organismes est donc indispensable. La Ville de Bordeaux est une des seules où cela existe.

IV. — L'insalubrité du logement dépend souvent de l'état de la rue où il se trouve. Il serait donc avantageux que la loi donne aux offices d'habitations à bon marché le moyen d'exproprier les vieux quartiers pour y construire des habitations hygiéniques et y créer une voirie moderne pour le plus grand bien de l'hygiène générale.

VU, BON A IMPRIMER :

Vu : *Le Doyen,*

C. SIGALAS.

Le Président,

LANDE.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Bordeaux, le 9 décembre 1931.

Le Recteur de l'Académie,

F. DUMAS.

BIBLIOGRAPHIE

- BERCHON (Docteur P.). — Logements insalubres ouvriers et tuberculose à Bordeaux. Thèse Bordeaux, 1928.
- DELVAILLE (G.). — Rapport sur les travaux de la Commission des logements insalubres pour l'année 1897. Séance du 1^{er} févr. 1898.
- FONSSAGRIVES (J.-B.). — Hygiène et assainissement des villes, p. 96. J.-B. Baillière et fils, Paris, 1874.
- GINESTOUS (Docteur E.). — Logements insalubres ouvriers et tuberculose à Bordeaux. Mémoire inédit, couronné par l'Académie de médecine. Prix du baron Larrey, 1911.
- Rapport au XVII^e Congrès d'hygiène, Paris, 1930, p. 123.
- LECLERC (G.). — Conférence à la Société française d'architectes, 8 mai 1930. In *Revue juridique et fiscale de l'entreprise, de la propriété bâtie et de l'urbanisme*, juin 1930, p. 168.
- MINVIELLE (G.). — *Traité pratique de la loi Loucheur*. Librairie des lois et décrets commentés, Paris, 1930.
- PROUST. — *Traité d'hygiène*, 3^e éd., 1902, p. 933.
- STOLPNER (W.). — Taudis et crise du logement. Imprimerie Gounouilhou, Bordeaux, 1928.
- STRAUSS. — Circulaire parue au *Journal officiel* du 17 févr. 1923.
- VERGELY (Docteur). — La Cité universitaire. *Journal de médecine de Bordeaux*, 20 oct. 1931, p. 872.

